

LIITE 6 OIKEUDELLINEN PERUSTELU JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Asia: Poikkeamislupa koskien kiinteistöä 172-402-4-673 (Hiljala, Joutsa)

Valitus Joutsan kunnan teknisen lautakunnan päätöksestä § 70 / 25.9.2025

1. Sovellettava lainsäädäntö

Poikkeamislupaa koskevat säännökset sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL):

- MRL 57 §: Kaavan tavoitteet ja alueiden käytön järjestäminen.
- MRL 171 §: Poikkeamisen edellytykset.
- MRL 172 §: Poikkeamistoimivalta ja harkintaperusteet.
- Lisäksi sovelletaan Hallintolain 6 §:ää (yhdenvertaisuus ja suhteellisuusperiaate).

2. Poikkeamisen edellytykset ja niiden täytyminen

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää, jos siitä ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja jos siihen on erityinen syy.

2.1 Erityinen syy

Kiinteistöllä sijaitseva noin 18 m² suuruinen rakennus on ollut olemassa jo vuodesta 1999–2000. Rakennuksen olemassaolo on ollut viranomaisten tiedossa Maanmittauslaitoksen toimituksissa vuosina 2010–2011, eikä sen poistamiseen ole missään vaiheessa ryhdytty. Tämä muodostaa vakiintuneen olosuhteen, joka on oikeuskäytännön (mm. KHO 2005:66 ja KHO 2010:8) mukaan hyväksyttävä erityinen syy poikkeamiselle.

2.2 Ei haittaa kaavoitukselle

Rakennus ei muuta alueen maankäyttöä eikä estä yleiskaavan toteuttamista. Alueella on kaavan mukaisesti kaksi rakennuspaikkaa, ja kyseinen rakennus on niihin rinnastettavissa oleva olemassa oleva, ei uusi rakennuspaikka. Poikkeaminen ei näin ollen lisää rakennusoikeutta eikä aiheuta haittaa kaavan tavoitteille (MRL 57 §).

2.3 Ei haittaa ympäristölle tai luonnonsuojelulle

Rakennus sijaitsee olemassa olevan tieyhteyden varrella, eikä sen käytöstä ole aiheutunut haittaa ympäristölle tai naapureille. Rakennuksen käyttö vapaa-ajan tarkoitukseen on tavanomaista alueen muuhun käyttöön nähden.

2.4 Yhdenvertaisuus ja suhteellisuus

Naapurikiinteistöillä on samankaltainen käyttö ja rakennukset. Yhdenvertaisuuden ja suhteellisuuden periaatteiden (Hallintolaki 6 §) mukaan maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti. Hylkäävä päätös johtaa epätasa-arvoiseen kohteluun suhteessa naapureihin, joiden kiinteistöillä on vastaava käyttö ja rakennusoikeus.

3. Arvio kunnanhallituksen päätöksestä

Rakennusvalvonnan päätös perustuu oletukseen, että poikkeuslupa koskee uuden rakennuspaikan muodostamista. Tosiasiassa kyse on olemassa olevan, viranomaisten tiedossa olleen rakennuksen laillistamisesta. Näin ollen lautakunnan päätös perustuu virheelliseen tulkintaan poikkeamisen luonteesta ja puutteellisiin perusteluihin, eikä täytä MRL 171 §:n mukaista harkintavelvollisuutta.

4. Johtopäätös

Kaikki poikkeamisen edellytykset täyttyvät:

- Rakennus on olemassa ja vakiintuneessa käytössä.
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, toteuttamiselle tai ympäristölle.
- Hakemuksella on selkeä erityinen syy (rakennuksen pitkäaikainen olemassaolo ja viranomaisten tietoisuus).
- Poikkeuksen myöntäminen edistää yhdenvertaista kohtelua ja suhteellisuusperiaatteen toteutumista.

Näin ollen hallinto-oikeuden tulisi:

1. kumota Joutsan kunnan teknisen lautakunnan päätös 25.9.2025 § 70, ja
2. palauttaa asia kunnalle uuteen käsittelyyn poikkeuslupana olemassa olevan rakennuksen hyväksymiseksi.

Lahdessa, 22.10.2025

Ville Sahuri
(asianhoitaja valtuutettuna)

Sirpa Sahuri
(kiinteistön omistaja)